



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

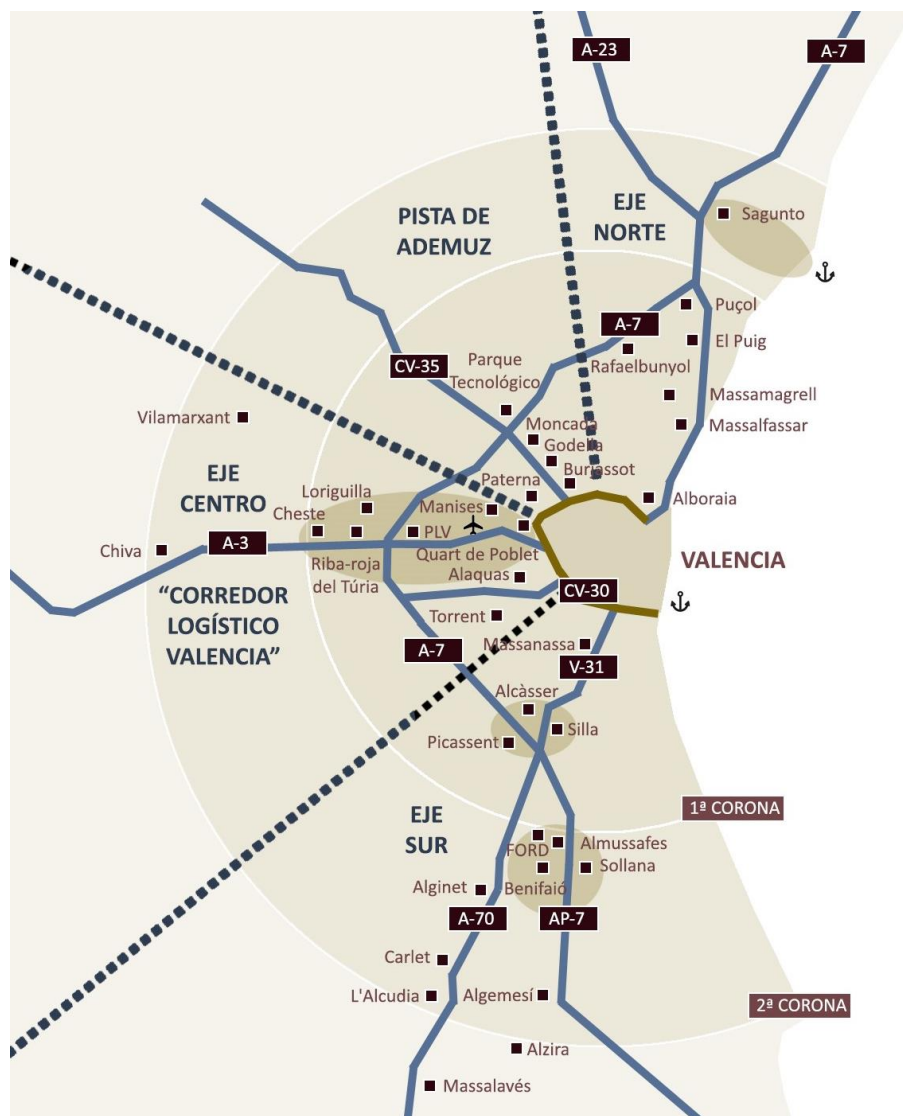
Estudio de Mercado Logística Valencia 2o Trimestre 2021

30 Junio 2021



Valencia Logística	01
Stock Logístico	02
Disponibilidad	03
Contratación	04
Rentas de Mercado	05
Inversión	06

ÁREAS LOGÍSTICA VALENCIA



Fuente: TRIANGLE REM

EJES

- **Eje Norte:** se encuentran los activos logísticos vinculados al Puerto de Sagunto, con conexión directa a Zaragoza.
- **Pista de Ademuz:** actividad local por la ubicación del Parque Tecnológico y oficinas.
- **Eje Centro-“Corredor Logístico Valencia”:** zona prime, promovida por la administración, que agrupa a los municipios de Ribarroja, Loriguilla y Cheste. Se ubican junto al cruce de la A3-A7. Importancia por el tránsito entre el Puerto de Valencia y Madrid.
- **Eje Sur:** desarrollo logístico específico de la Factoría Ford en Almussafes.

CORONAS

Los ejes anteriormente citados que articulan el área metropolitana de Valencia se pueden estudiar por medio de dos coronas en torno al centro urbano. Se extenderían en principio hasta unos 60km de distancia.

La 1ª Corona engloba todos los polígonos próximos a la A-7, el by-pass que circunda la ciudad en su tránsito de Barcelona a Alicante. Por otro lado, la 2ª Corona, más alejada, está formada por los núcleos vinculados a los principales ejes de conexión por carretera.

02.1 STOCK INMUEBLES ALMACENAMIENTO

El estudio del stock de inmuebles se ha realizado en base a la división del territorio de influencia de la ciudad de Valencia presentado anteriormente.

Por lo tanto, el stock se subdivide en los cuatro ejes principales ligados a las autovías que conectan el Levante con el resto de la Península, dividiéndolos además en dos coronas.

En el stock contabilizado a Junio de 2021, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

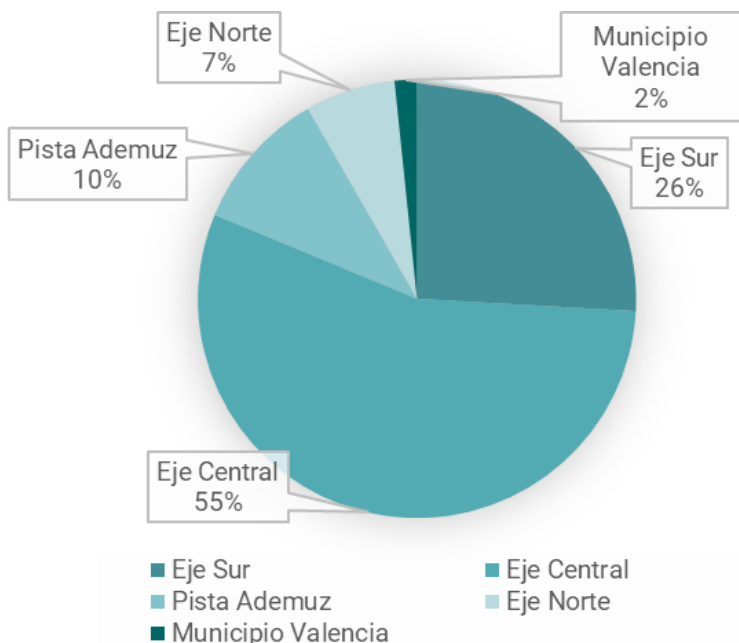
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - Jun 2021	
TOTAL	m² construidos 3.487.908
	m² construidos
EJE SUR	903.363
EJE CENTRAL	1.930.723
PISTA ADEMUZ	364.547
EJE NORTE	232.016
MUNICIPIO VALENCIA	57.259

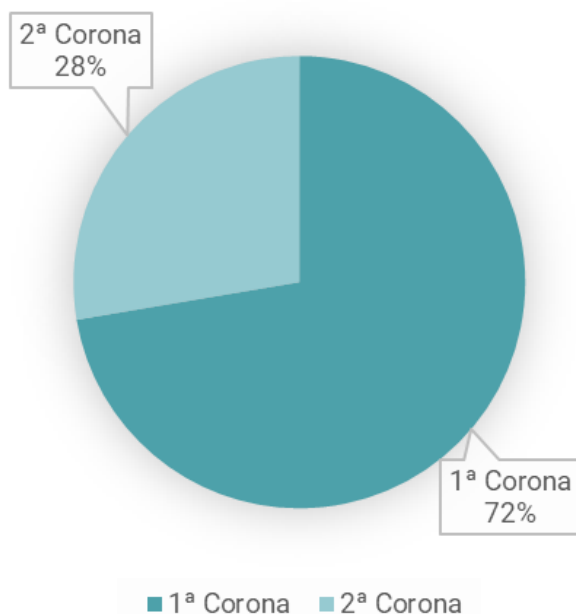
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 3.487.908 m² construidos. En su localización, el 72% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 81% de la superficie. No obstante, es destacable que el 55% se ubica en el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Cheste.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - junio 2021			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	903.363	-
	1ª CORONA	370.942	-
		6.581	Sedaví
		14.241	Massanassa
		3.948	Catarroja
		70.857	Beniparrell
		59.183	Alcàsser
		76.838	Silla
		139.294	Picassent
	2ª CORONA	532.421	-
		44.687	Sollana
		154.211	Almussafes
		7.953	Benifaió
		41.969	Algemesí
EJE CENTRAL	TOTAL	1.930.723	-
	1ª CORONA	1.911.958	-
		82.779	Torrent
		50.750	Picanya
		1.880	Païporta
		176.873	Quart de Poblet
		80.649	Manises
		1.237.256	Riba-roja del Túria
		63.708	Loriguilla
		218.063	Cheste
	2ª CORONA	18.765	-
		7.690	Chiva
		11.075	Montserrat
	TOTAL	364.547	-
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	175.089	-
		175.089	Paterna
	2ª CORONA	189.458	-
		18.352	La Pobla de Vallbona
		66.465	Nàquera
		104.641	Llíria
EJE NORTE	TOTAL	232.016	-
	1ª CORONA	7.920	-
		7.920	Museros
	2ª CORONA	224.096	-
		41.800	Quartell
		182.296	Sagunt
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	57.259	-
	1ª CORONA	57.259	-
		57.259	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - junio 2021		3.487.907,59	m ² construidos

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 3.487.908 m² del parque de Valencia, gran parte de la superficie corresponden a inmuebles anticuados o de pequeño tamaño.

Se desarrollan por lo tanto los CRITERIOS TRIANGLE para contabilizar únicamente los inmuebles aptos a día de hoy a la actividad logística, excluyendo los activos adecuados para logística de frío.

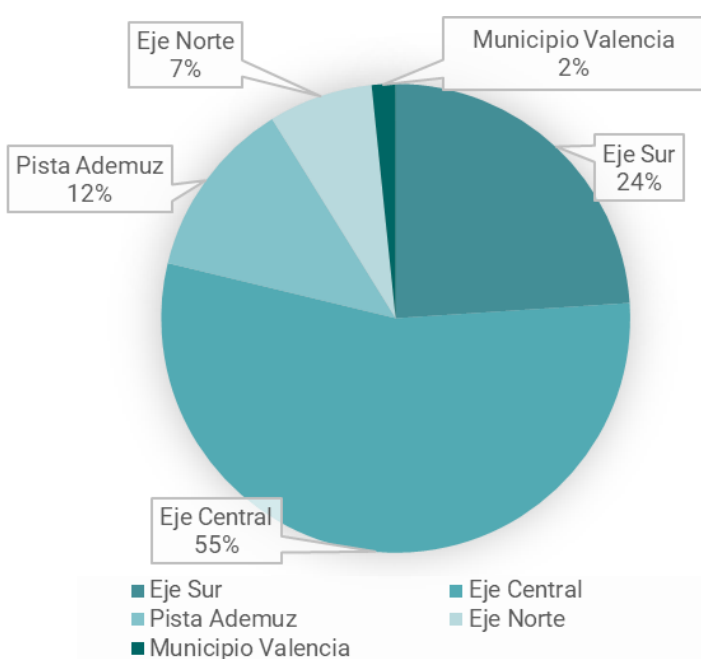
Criterios TRIANGLE:

- Superficies superiores a 5.000 m².
- Altura libre mínimo 9 m.
- Muelles de carga (ratio < 1ud / 1.000m²).
- Ocupación de parcela no superior al 70%

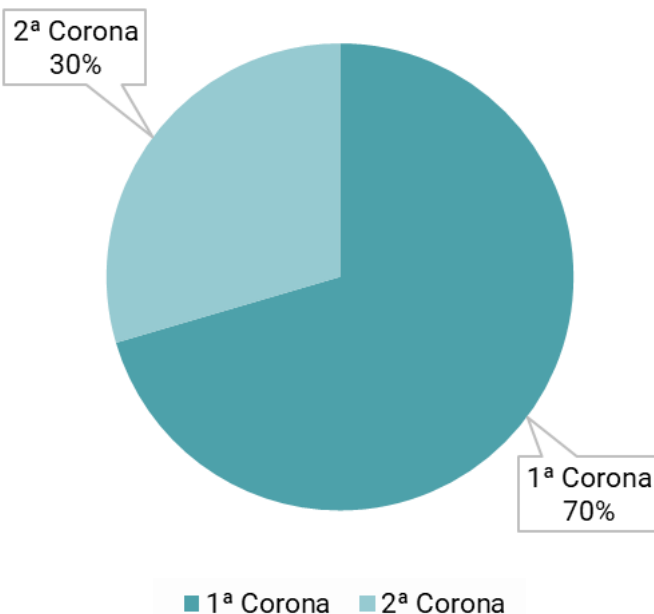
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK LOGÍSTICO TRIANGLE - Jun 21	m ² construidos
TOTAL	2.755.302
	m² construidos
EJE SUR	660.205
EJE CENTRAL	1.510.390
PISTA ADEMUZ	341.358
EJE NORTE	198.090
MUNICIPIO VALENCIA	45.259

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK CRITERIO TRIANGLE POR MUNICIPIOS

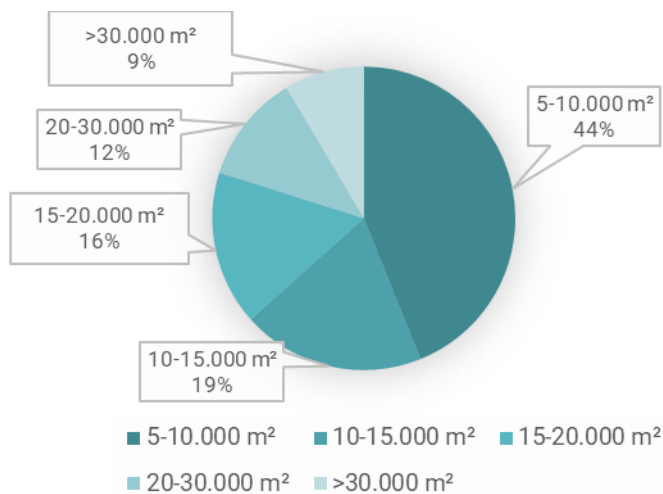
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - junio 2021			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	660.205	-
	1ª CORONA	241.762	-
		0	Sedaví
		7.030	Massanassa
		0	Catarroja
		34.049	Beniparrell
		18.563	Alcàsser
		72.030	Silla
		110.090	Picassent
	2ª CORONA	418.443	-
		44.687	Sollana
		148.154	Almussafes
		7.953	Benifaió
		12.917	Algemesí
EJE CENTRAL		45.000	Alginet
		0	Carlet
		45.009	Massalavés
		79.857	Alberic
		0	Villanueva de Castellón
		0	Beneixida
		34.866	Alzira
	TOTAL	1.510.390	-
	1ª CORONA	1.502.700	-
		60.504	Torrent
		14.387	Picanya
		32.461	Quart de Poblet
		52.452	Manises
		1.088.033	Riba-roja del Túria
PISTA ADEMUZ		60.708	Loriguilla
		183.080	Cheste
		11.075	Montserrat
	2ª CORONA	7.690	-
		7.690	Chiva
	TOTAL	341.358	-
	1ª CORONA	154.572	-
		154.572	Paterna
	2ª CORONA	186.786	-
		15.680	La Pobla de Vallbona
		104.641	Llíria
		66.465	Náquera
EJE NORTE	TOTAL	198.090	-
	1ª CORONA	7.920	-
		7.920	Museros
	2ª CORONA	190.170	-
		41.800	Quartell
		148.370	Sagunt
MUNICIPIO VALENCIA	TOTAL	45.259	-
	1ª CORONA	45.259	-
		45.259	Valencia
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - junio 2021		2.755.301,59	m ² construidos

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

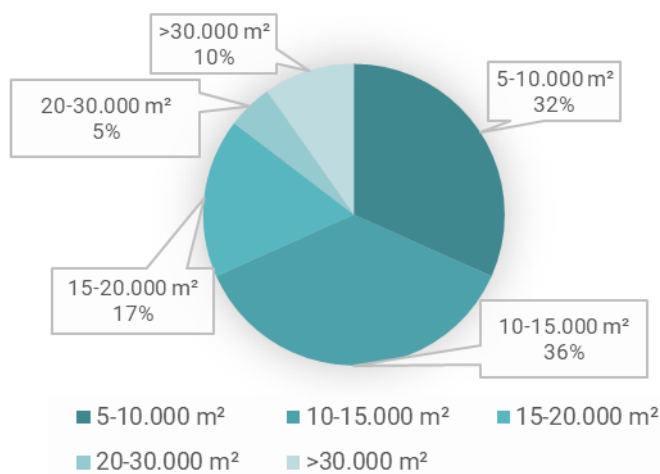
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 44% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 9% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m², cifra que aumenta ligeramente en un 1%.

Estas circunstancias dejan patente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Aunque gracias a la creación de suelo en municipios como Cheste, Llíria, Picassent o Puerto de Sagunto con un diseño de parcelas de mayores dimensiones, la superficie de inmuebles de gran formato (>30.000 m²) se ha incrementado hasta un 30% en los últimos años.

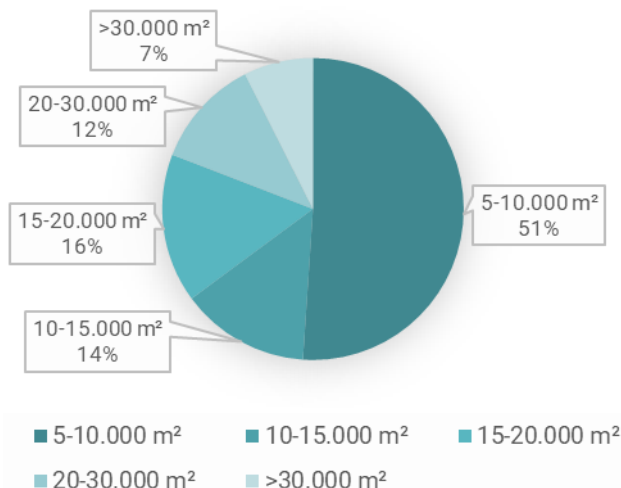
Tipología: Stock Valencia Triangle



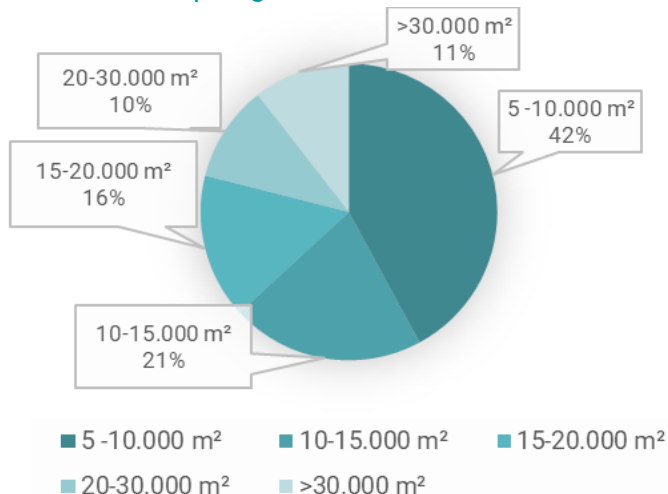
Tipología: Eje Sur



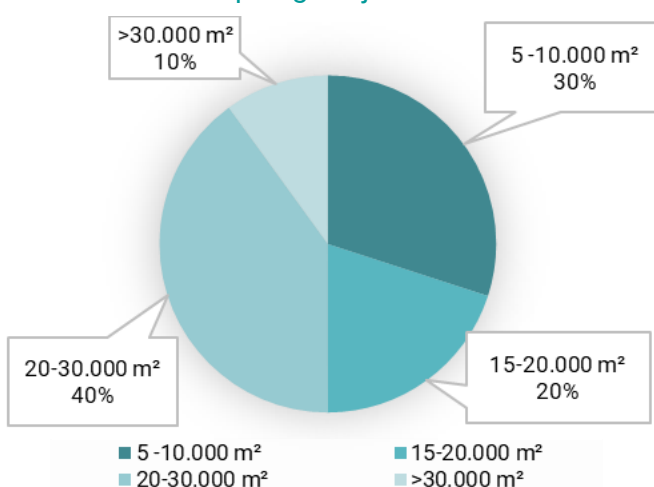
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.3 SUBMERCADO: STOCK LOGÍSTICO FRÍO

En paralelo al stock logístico disponible en Valencia, se han estudiado los inmuebles logísticos destinados al almacenamiento en frío. En la actualidad existen aproximadamente 120.293 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Este stock de logística de frío se concentra en el Eje Central, Eje Sur y recientemente en el Eje Norte con la construcción de una nave logística de frío de Inlet. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

Olano se encuentra finalizando su ampliación de la nave logística de frío en Massalavés a la que le sumará a sus 13.000 m².

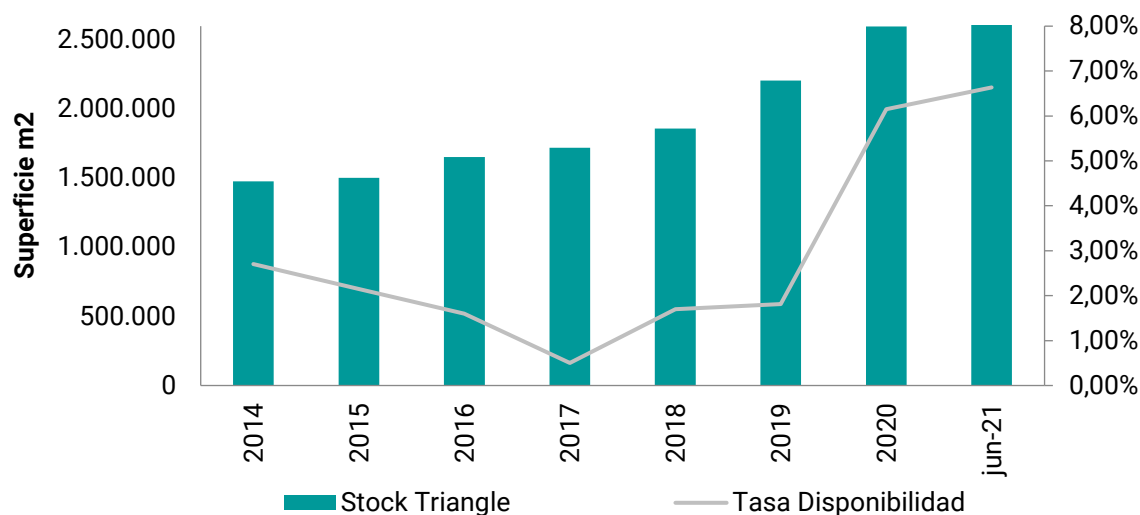
STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA JUNIO 2021			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	77.813	-
	1ª CORONA	39.017	-
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		12.000	Mercavalencia
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		12.000	P.I. Picanya
		<u>15.017</u>	<u>Picassent</u>
		3.750	P.I. Canyada dels Codonyers
		1.881	P.I. La Coma
		9.386	P.I. La Coma
	2ª CORONA	38.796	-
		<u>15.130</u>	<u>Villanueva de Castellón</u>
		15.130	P.I. El Pla
		<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u>
		4.000	P.I. Beneixida
		<u>6.657</u>	<u>Algemesí</u>
		6.657	P.I. Algemesí
		<u>13.009</u>	<u>Massalavés</u>
		13.009	P.I. Massalavés
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-
	1ª CORONA	35.480	-
		<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u>
		11.750	P.I. Quart de Poblet
		<u>20.730</u>	<u>Riba-roja del Túria</u>
		4.380	P.I. Casanova
		3.500	P.I. El Oliveral
		4.200	P.I. Sector 12
		5.500	P.I. Sector 12
		3.150	P.I. Sector 12
		<u>3.000</u>	<u>Loriguilla</u>
		3.000	Loriguilla
EJE NORTE	TOTAL	7.000	-
	2ª CORONA	7.000	-
		<u>7.000</u>	<u>Sagunto</u>
		7.000	Park Sagunt I
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		120.293	

02.4 HISTÓRICOS MERCADO CONTRATACIÓN-DISPONIBILIDAD

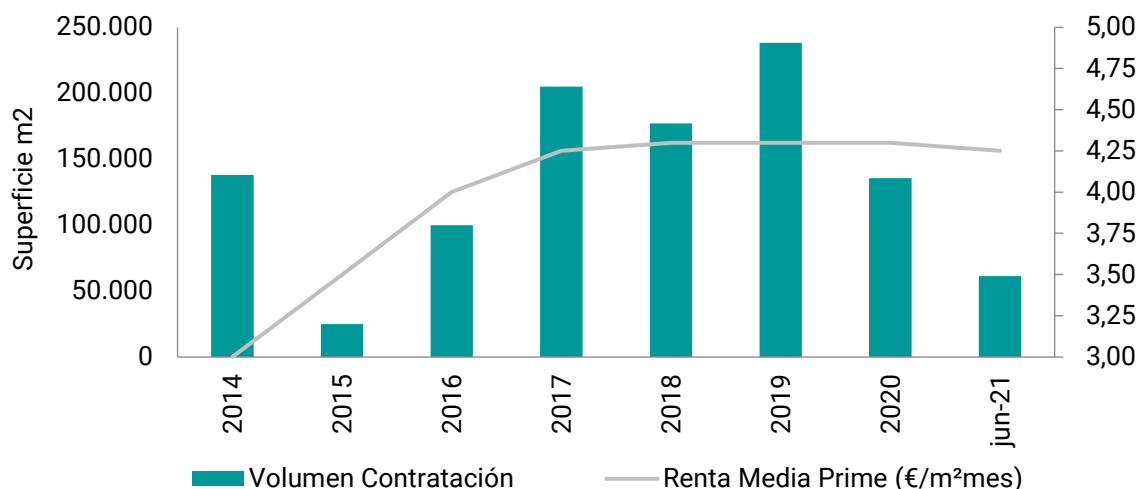
Principales Indicadores Valencia 2014 - jun. 2021

Valencia	Área de influencia: 5 M personas							
Indicadores principales	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	jun-21
Contratación bruta (m ²)	138.000	25.000	100.000	205.000	177.204	238.158	135.508	61.248
Tasa Disponibilidad (%)	2,70%	3,80%	1,60%	0,54%	1,62%	1,81%	6,15%	6,64%
Stock Disponible (m ²)	40.500	60.000	23.500	9.000	30.034	40.029	159.694	180.021
Precio Medio Prime (€/m ² mes)	3,00	3,50	4,00	4,25	4,30	4,30	4,30	4,25
Precio Medio Secundario (€/m ² mes)	2,00	2,50	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Yield Inicial Naves Prime	8,75%	8,25%	7,50%	7,00%	6,80%	6,60%	6,25%	6,00%
Yield Inicial Naves Secundario	10,00%	10,00%	9,50%	9,00%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%

Stock Valencia (m²t) - Disponibilidad (%) 2014- jun 2021



Volumen Contratación (m²t) - Renta Media Prime (€/m²t/mes) 2014- jun 2021



03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro (Ribarroja-Cheste-Quart) debido al mayor número de nuevos parques logísticos construidos, seguido de la Pista de Ademuz.

Hemos pasado de tener una tasa de 6,14% en marzo al 6,64 % al cierre de junio de 2021.

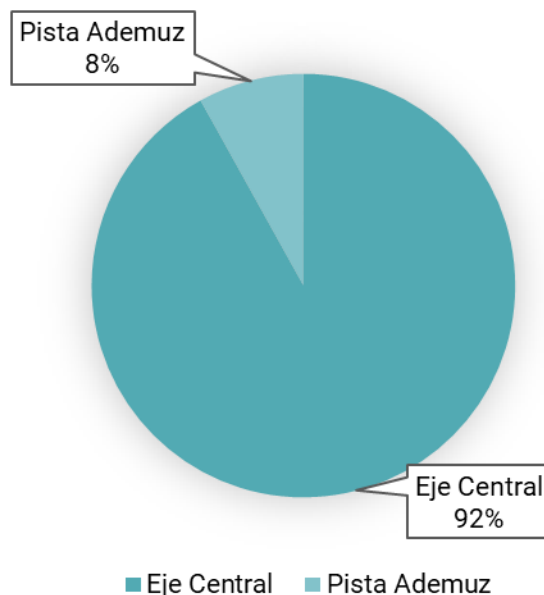
Actualmente se están terminando de cerrar operaciones que entrarán en el tercer trimestre, lo que hará una bajada de disponibilidad debido a la ausencia de inmuebles en construcción que no se incorporarán en el stock los próximos meses.

TASA DE DISPONIBILIDAD	6,64%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² c)	180.021	
	m² construidos	
Eje Sur	17.800	
Eje Central	145.061	
Pista Ademuz	13.200	
Eje Norte	3.960	
Municipio Valencia	0	
TOTAL (superficie Triangle)	2.712.799	

A cierre del segundo trimestre del 2021, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 6,64% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, Quart de Poblet y Cheste, zona "prime" de Valencia, Lliria, Náquera, Massalavés y Torrent.

Las plataformas con mayor tamaño disponibles se ubican en Eje Central, Cheste, Quart de Poblet y Torrent. Estas plataformas disponen de una superficie superior a los 15.000 m² de techo, pudiendo atender a grandes operativas.

Disponibilidad por Zonas (%)



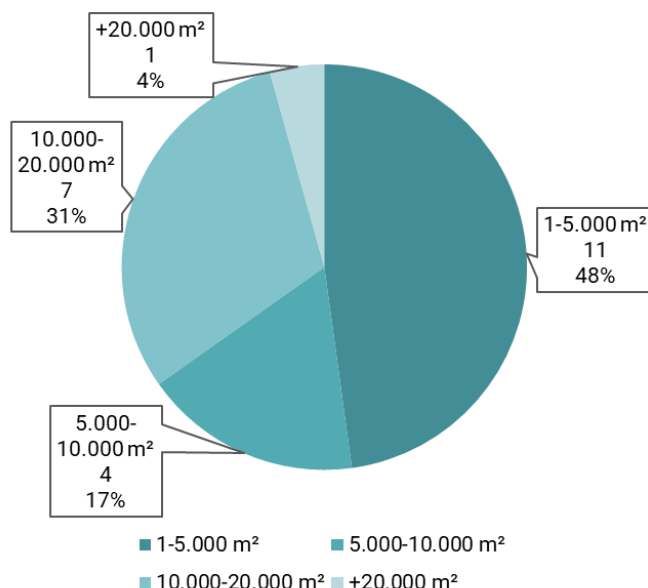
03.1 DISPONIBILIDAD ACTUAL

INMUEBLES DISPONIBLES 30/06/2021					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	14.390	4,35
Eje Central	1 ^a	Cheste	Cheste	14.730	4,35
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	2.500	4,50
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	5.906	4,50
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	14.411	4,25
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	5.339	4,25
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Baló	7.491	4,00
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S12	2.800	4,00
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	4.370	4,10
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	2.129	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	12.150	4,50
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	4.323	4,50
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Oliveral	5.000	-
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	1.893	4,00
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Casanova	981	3,26
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Loriguilla	2.000	4,00
Eje Central	1 ^a	Loriguilla	Loriguilla	3.147	4,25
Eje Central	1 ^a	Quart de Poblet	Quart de Poblet	23.933	4,35
Eje Central	1 ^a	Torrent	Masía del Juez	17.568	3,95
Eje Norte	1 ^a	Museros	Museros	3.960	-
Pista Ademuz	2 ^a	Llíria	Llíria	13.200	2,76
Eje Sur	1 ^a	Alcàsser	L'Alter	2.800	3,75
Eje Sur	2 ^a	Massalavés	Massalavés	15.000	3,25
Total				180.021	

Como se puede apreciar la mayor parte de inmuebles disponibles son naves logísticas con superficies inferiores a los 5.000 m², al igual que el mediano formato, entre 10 y 20.000 m², debido a la incorporación de nuevos activos de promotores y fondos especializados.

Las grandes plataformas disponibles se sitúan en tanto en las “zonas prime” del Eje Central, Ribarroja, Quart de Poblet y Cheste, así como en otras localizaciones menos consolidadas a nivel logístico como Massalavés, Torrent o Llíria.

Disponibilidad por Tipología (%)

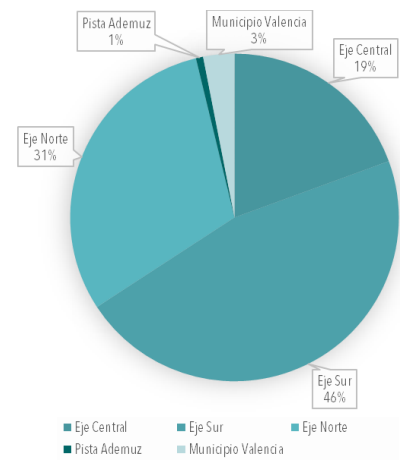


03.2 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN – “A RIESGO” Y “LLAVE EN MANO”

En el análisis de los activos en construcción a cierre del segundo trimestre del 2021 se computa una superficie total en construcción es de 17.477 m²t.

La localización de estos proyectos estás en la Pista de Ademuz en el municipio de Paterna y Picassent en el polígono de Codonyers con un proyecto llave en mano para Amazon de 14.000 m².

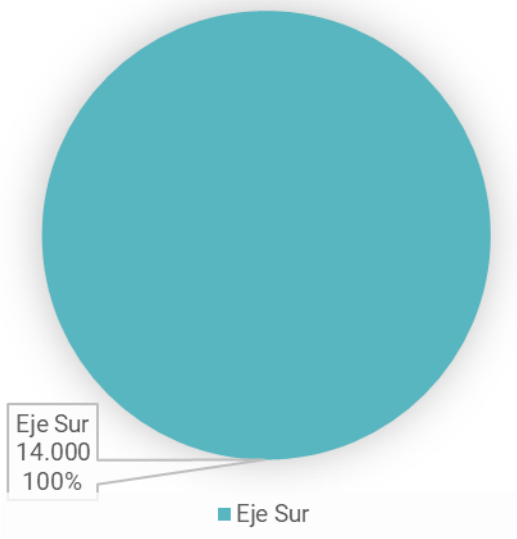
Proyectos en construcción Zonas (%)



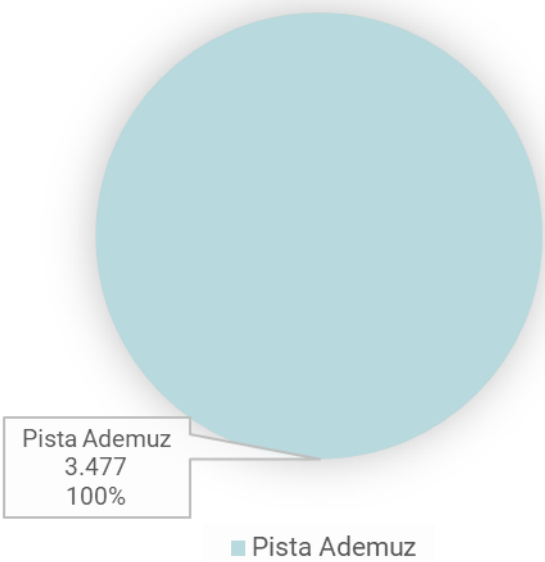
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN 'a riesgo' junio-2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Finalización	Asking Price (net)
Pista Ademuz	1ª	Paterna	Táctica	3.477	3 tri 2021	3,90
Total				3.477		

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN "llave en mano" jun-2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m²)	Finalización	Inquilino
Eje Sur	1ª	Picassent	Codonyers	14.000	2 tri 2022	Amazon
Total				14.000		

Proyectos en construcción “llave en mano” por Zonas (%)



Proyectos en construcción “a riesgo” por Zonas (%)

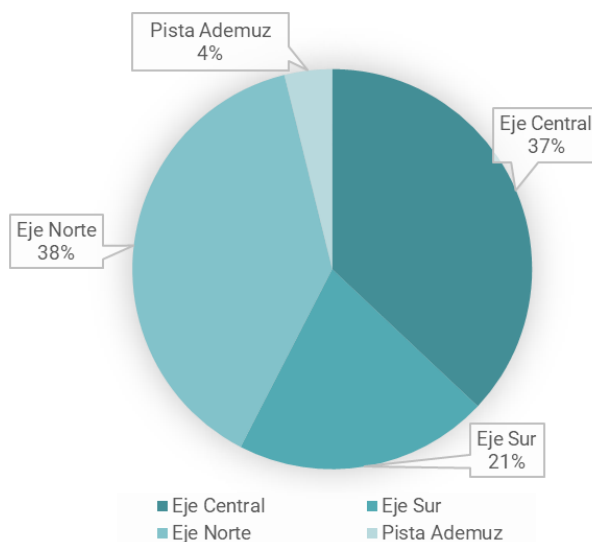


03.3 SUELO FINALISTA - “LLAVE EN MANO”

Existen 13 proyectos “llave en mano” con una superficie total construida que asciende a casi 300.000 m². Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 5.000 y 80.000 m² construidos, todos ellos repartidos en los ejes, destacando las situadas en el Parque Empresarial Circuito de Cheste, junto con los proyectos en la zona norte (Sagunto y Albuixech) y en la zona sur en Picassent.

Suelo finalista ‘llave en mano’ por Zonas (%)



LLAVE EN MANO EN OFERTA 2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Finalización	Asking Price
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	18.500	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	14.100	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	26.300	9 - 12 meses	4,3+0,26
Eje Central	1	Cheste	Circuito	25.502	9 - 12 meses	4,35
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Más Baló	25.223	9 - 12 meses	4,25
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	S13	5.541	9 - 12 meses	4,50
Pista Ademuz	1 ^a	Paterna	Táctica	12.000	9 - 12 meses	4,00
Eje Norte	1 ^a	Albuixech	Mediterráneo	40.000	9 - 12 meses	4,15
Eje Norte	2 ^a	Sagunt	Sepes	80.000	9 - 12 meses	3,85
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Picassent	10.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Picassent	21.000	9 - 12 meses	4,00+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Picassent	14.000	9 - 12 meses	4,25+gastos
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Picassent	5.000	9 - 12 meses	4,25+gastos
Total				297.166		

03.4 AUTOPROMOCIÓN

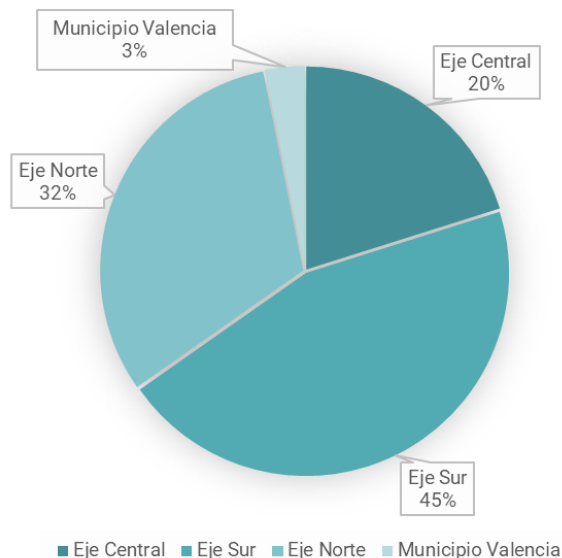
En el Eje Norte continúa desarrollándose el proyecto de Mercadona en Parc Sagunt, iniciándose además la construcción nuevas plataformas como la de Lunnati. En Sagunto en el polígono industrial de SEPES, AZA Logistics está finalizando una plataforma logística de 22.000 m², en el mismo polígono ALDI ha comprado una parcela donde desarrollará una plataforma logística de 31.000 m².

Además, en el Eje Sur continúan las obras en la zona de Alzira con el proyecto de Grupo Mazo que en el 2021 llegarán a su finalización. Cecotec lleva adelantada las obras de la plataforma logística mixta con muelles de cross-docking en Massalavés dónde Olano está terminando su ampliación de la plataforma logística de frío.

En Alginet Top Recambios avanza con las obras de su ampliación de la plataforma logística con 35.000 m² adicionales.

Destacar la plataforma mixta que Druni esta desarrollando en Carlet de unos 15.000 m².

Autopromoción por Zonas (%)



Asimismo, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción localizados en Ribarroja: TSB inicia obras en su nueva plataforma logística. Andreu World continua su proyecto, Hefame se encuentra finalizada no obstante terminando el bloque de oficinas.

En la zona de Cheste, grupos como SPB y Maria Pilato avanzan con las obras de sus plataformas logísticas ubicadas en el polígono industrial Castilla

AUTOPROMOCIÓN 2021						
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (const. m ²)	Propietario	Finalización
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	15.000	Mario Pilato	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	15.000	SPB	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Cheste	Castilla	4.700	-	3 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	36.000	Andreu World	4 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	18.000	Hefame	2 tri 2021
Eje Central	1ª	Ribarroja	Más Baló	6.345	TSB	2 tri 2022
Municipio Valencia	1ª	Valencia	Vara de Quart	15.000	Saltoki	3 tri 2021
Eje Norte	1ª	Bétera	L'Horta Vella	4.900	Pondecor Interiorismo	4 tri 2021
Eje Norte	1ª	Bétera	L'Horta Vella	4.200	Ecogest Trade	1 tri 2022
Eje Norte	1ª	Massamagrell	El Bovalar	7.000	Moldtrans	1 tri 2022
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	70.000	Mercadona	3 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	26.360	Mercadona	3 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	5.000	Disfrimur	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Park Sagunt I	17.000	Lunnati	4 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sepes	22.120	Grupo AZA Logistics	3 tri 2021
Eje Norte	2ª	Sagunto	Sepes	31.000	ALDI	4 tri 2022
Eje Sur	2ª	Alzira	Alzira	90.000	Grupo Mazo	4 tri 2021
Eje Sur	2ª	Massalavés	Massalavés	70.000	Cecotec	4 tri 2021
Eje Sur	2ª	Massalavés	Massalavés	3.000	Olano	3 tri 2021
Eje Sur	2ª	Alginet	Alginet	35.000	Top Recambios	3 tri 2021
Eje Sur	2ª	Carlet	Carlet	15.000	Druni	4 tri 2021
Total				510.625		

04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

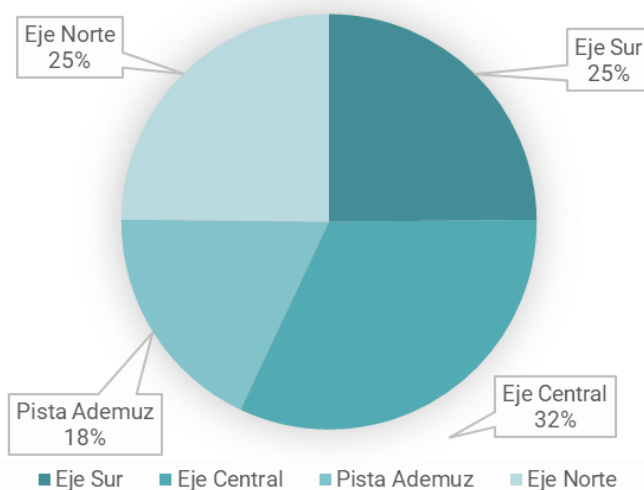
El volumen total de contratación al cierre del segundo trimestre de 2021 ha alcanzado los 61.248 m²c. Esta contratación responde al incremento del 45% de la contratación en las mismas fechas del 2020.

De esta contratación mencionada que se refiere a operaciones de arrendamiento, destacar la operación de 7.000 m² para AZA Logistics en un módulo de VGP en el Parque Empresarial Circuito de Cheste. Además de el llave en mano por parte de Amazon en Picassent. Ambas operaciones suponen el 50% de la superficie contratada en el segundo trimestre, siendo el resto operaciones de menos volumen.

En cuanto operaciones de suelo un grupo inversor compra 80.000 m² donde Amazon construirá su plataforma de 14.000 m².

Operaciones de compra en rentabilidad, Galil Capital transacciona una operación de 9 M€ en Náquera donde Hierros Sopena pasará a formar parte de inquilino dejando en disponibilidad parte de la nave, no siendo una tipología de nave logística, no contabilizando en el stock disponible, ya que requeriría una inversión en CAPEX para adaptarla a logística.

Volumen de Contratación por zonas (%)



En el eje Norte, ALDI compra 78.000 m² en el polígono industrial SEPES, donde construirá su plataforma logística de 31.000 m², ubicación en la que se encuentra también la nueva plataforma de AZA Logistics.

VOLUMEN DE CONTRATACIÓN ACUM. JUNIO 2021

TOTAL (m ² c)	61.248
m ² construidos	
Eje Sur	15.215
Eje Central	19.706
Pista Ademuz	11.115
Eje Norte	15.212

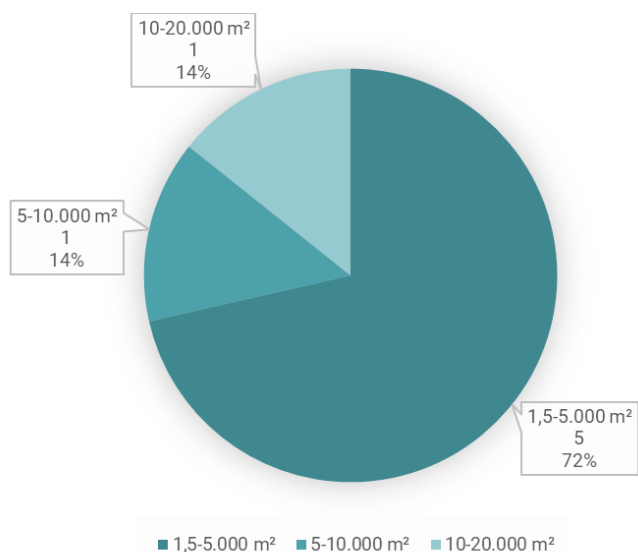
04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas durante el segundo trimestre de 2021 arroja que el número de operaciones ha estado bastante repartido. Se ha de destacar que 5 de las 7 operaciones la tipología de nave es menor a 5.000 m².

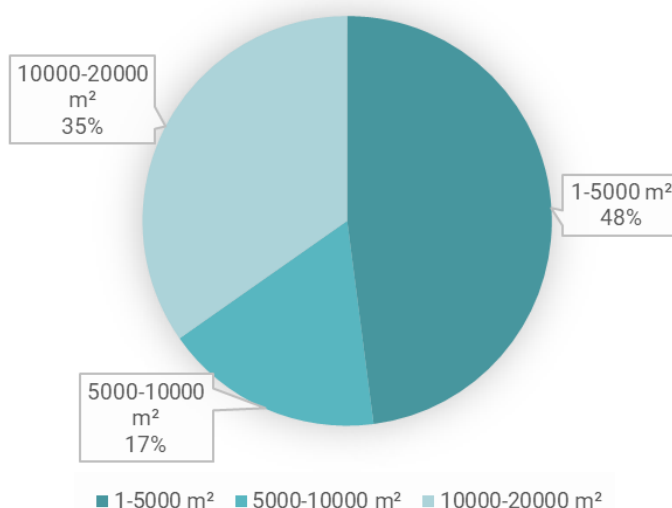
No obstante, cabe destacar que actualmente se están llevando a cabo operaciones logísticas en la zona centro de mayor volumen que han requerido un mayor proceso en la toma de decisiones.

Operaciones de alquiler 2o tri 2021					
Zona	Corona	Municipio	Polígono	Superficie (m ² c)	renta (€/m ² c/mes)
Eje Central	1 ^a	Cheste	Circuito	6.996	3,9+gastos
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	Mas Balo	2.757	4,25+gastos
Eje Central	1 ^a	Ribarroja	PLV	3.114	4,15
Pista Ademuz	2 ^a	Nàquera	Los Vientos	4.750	-
Pista Ademuz	2 ^a	Nàquera	Los Vientos	4.750	-
Eje Central	2 ^a	Montserrat	Montserrat	3.959	2,70
Eje Sur	1 ^a	Picassent	Codonyers	14.000	-
Total				40.326	

Volumen de Contratación por superficie (% de operaciones)



Volumen de Contratación por superficie (%)



05.1 RENTAS DE MERCADO

Durante este segundo trimestre se continua con la estabilización de las rentas para inmuebles prime en Valencia, no obstante con el volumen actual de oferta, las rentas prime media se han ajustado a 4,35.

La incorporación de nuevo producto moderno y de gran formato está logrando una modernización del sector logístico en Valencia como uno de los referentes nacionales después de Madrid y Barcelona.

RENTAS	Precio Medio Alquiler (€/m² mes)	
	min	max
Eje Sur	3,25	4,25
Eje Central	3,75	4,35
Pista Ademuz	3,00	4,00
Eje Norte	3,00	3,50

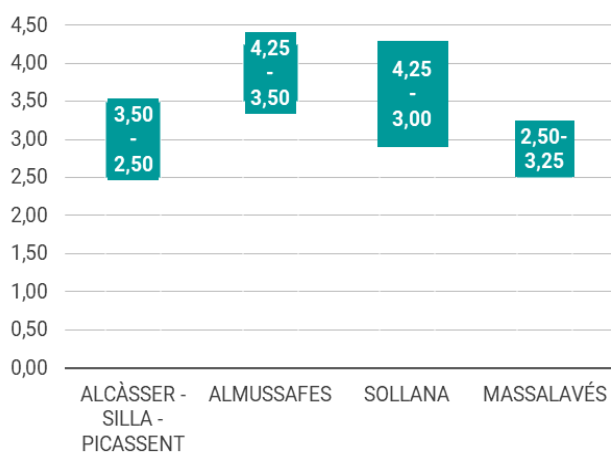
05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIO

RENTA MERCADO VALENCIA - 2021			Precio Alquiler (€/m²mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	*
		Massanasa - Beniparrell	2,25	3,25
		Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
	2ª CORONA	Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,50	3,25
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	3,95
		Quart de Poblet	*	4,50
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,75	4,35
		Loriguilla	3,25	4,00
		Cheste	3,00	4,30
	2ª CORONA	Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	2ª CORONA	Llíria	2,00	3,00
EJE NORTE	1ª CORONA	Museros	2,50	2,75
	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75
	2ª CORONA	Nàquera	2,00	3,00

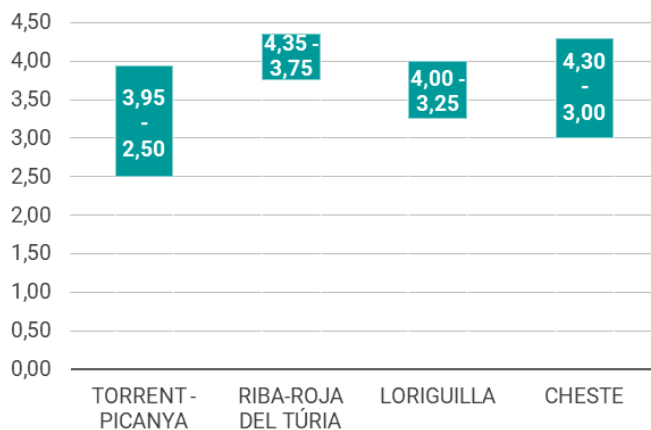
* Sin datos de mercado.

05.2 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

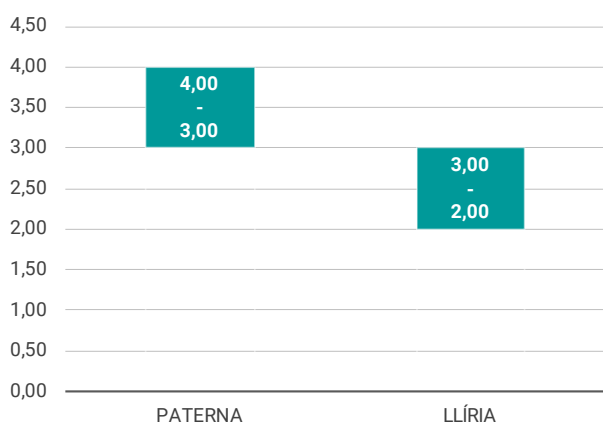
Renta de Mercado: Zona Sur



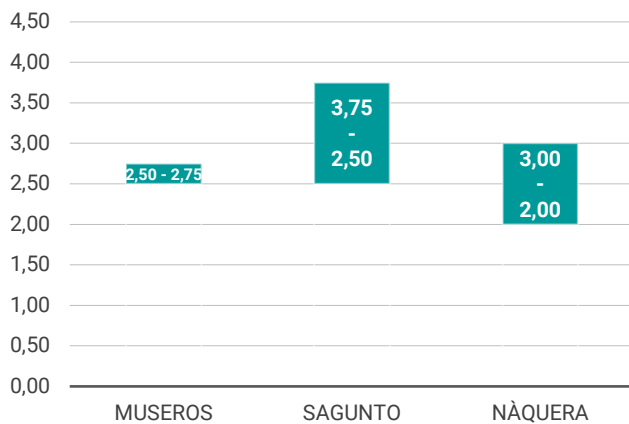
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



Renta de Mercado: Zona Norte

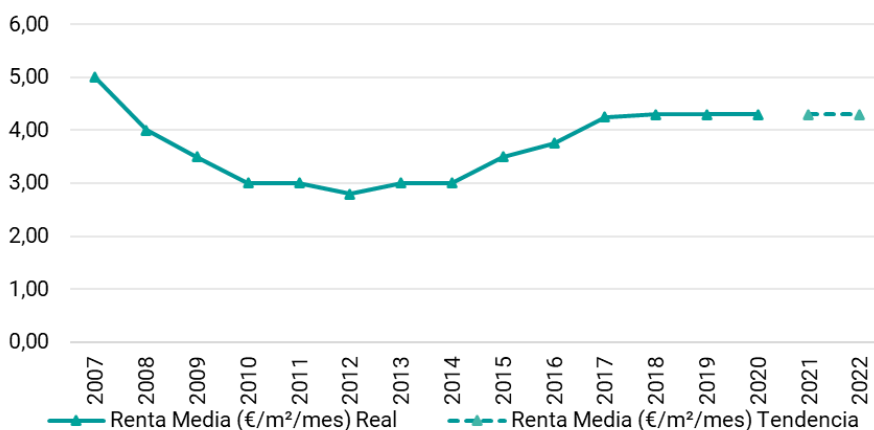


06.1 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

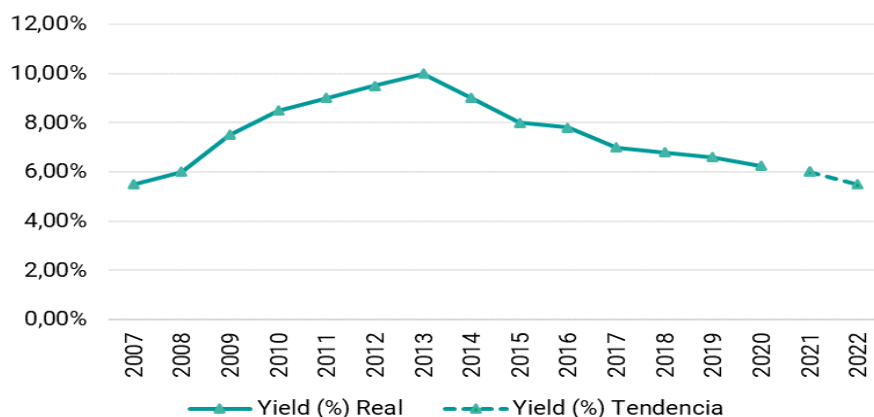
	Renta Media (€/m²/mes)	
	Real	Tendencia
2007	5,00	
2008	4,00	
2009	3,50	
2010	3,00	
2011	3,00	
2012	2,80	
2013	3,00	
2014	3,00	
2015	3,50	
2016	3,75	
2017	4,25	
2018	4,30	
2019	4,30	
2020	4,30	
TENDENCIA		
2021		4,30
2022		4,30

	Yield (%)	
	Real	Tendencia
2007	5,50%	
2008	6,00%	
2009	7,50%	
2010	8,50%	
2011	9,00%	
2012	9,50%	
2013	10,00%	
2014	9,00%	
2015	8,00%	
2016	7,80%	
2017	7,00%	
2018	6,80%	
2019	6,60%	
2020	6,25%	
TENDENCIA		
2021		6,00%
2022		5,50%

Renta Media Valencia (euros/m²/mes)



Yield Valencia (%)





TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle Pintor Sorolla 5 – 1º
46002 Valencia (SPAIN)

Edificio Masía Reva,
Autovía A-3 Salida 339, P.I. S12
46394 Ribarroja – Valencia (SPAIN)

www.trianglerem.com
[@triangle_rem](https://www.instagram.com/triangle_rem)

